



HSB BRF VARMFRONTEN

ÅRSREDOVISNING 2017



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Kallelse till Brf Varmfrontens ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2018

kl. 19:00 i gårdslokalen.

Dagordning:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande

23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB

24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen

25. Föreningsstämmans avslutande

Hjärtligt välkomna!

Styrelsen



Org Nr: 769609-9139

Styrelsen för HSB brf Varmfronten i Stockholm

Org.nr: 769609-9139

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB brf Varmfronten i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2017-01-01 - 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Föreningen äger byggnaden Varmfronten 1 Stockholms kommun. Marken till fastigheten upplåts med tomträtt, avtalet löper ut 2023-10-01.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	116	9 102
Hysesrätter	16	1 202
Lokaler	13	1 358

Föreningens fastighet är byggd 1984 och har värdeår 1984.

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 % från och med den första april. Avgifterna har höjts med 2 % från och 1 januari 2018.

Genomfört och planerat underhåll

Bytt balkongräcken på samtliga balkonger
Slutfört Etapp II – upprustning av gården
Målning och renovering av träverket runt fönstren i trapphusens entreer

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Innergårdar	Upprustning av gård etapp III
2018	Värmesystem	Byte av styrsystem
2018	Värmesystem	Installation av solceller
2018	Tak	Renovering tak
2019	Innergårdar	Upprustning av gård etapp IV

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Loftgångar	Målning och renovering av loftgångsräcken
2016	Gårdshuset	Målning av gårdshuset
2015	Gårdshuset	Upprustning av gårdshuset
2015	Tak	Taksäkerhet
2013	Värmesystem	Byte undercentral
2009-2011	Hissar	Byte av hissar

Övriga väsentliga händelser

Ombyggnad av lokal till lägenhet på Pilotgatan
Sålt gamla styrelserummet för ombyggnation till två lägenheter
Byte av stadgar

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-22. Vid stämman deltog 35 medlemmar varav 22 var röstberättigade.

Föreningen höll en extrastämma 2017-03-08 avseende antagande av nya stadgar. Vid extrastämman deltog 28 medlemmar varav 18 var röstberättigade.



Förvaltningsberättelse för HSB brf Varmfronten i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Birgitta Berglund	Ekonomiansvarig
David Hudert	Ledamot
Djamel Zeghachov	Vice ordförande
Inge Hjalmarsson	Ordförande
Malvi Romedahl	Ledamot
Maria Gatemo	Ledamot
Sebastian Kappelin	HSB-ledamot
Vibeke Herness	Sekreterare

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Birgitta Berglund, Maria Gatemo, David Hudert, Malvi Romedahl, Djamel zeghachov

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Inge Hjalmarsson, Birgitta Berglund, Vibeke Herness, Djamel Zeghachov. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Vanja Blomqvist	Föreningsvald ordinarie
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens har inte haft någon representant i HSB:s fullmäkte.

Valberedning

Valberedningen består av Bengt Käck (ordförande), Grazyna Simeonidis och Gunnar Sandberg.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2017-10-03.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 158 (156) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2017 (2016). Under året har 8 (9) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	11 490	11 352	11 305	11 372	11 065
Resultat efter finansiella poster	-677	-1 121	-6 645	-912	-1 374
Årsavgift*, kr/kvm	718	698	698	697	650
Drift**, kr/kvm	687	633	643	670	717
Belåning, kr/kvm***	5 673	5 673	5 673	5 673	5 758
Soliditet	44%	43%	41%	46%	45%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

*** Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler



Förvaltningsberättelse för HSB brf Varmfronten i Stockholm

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		11 489 989
Rörelsekostnader	-	-11 724 530
Finansiella poster	-	-442 763
Årets resultat		-677 303
Planerat underhåll	+	1 646 954
Avskrivningar	+	1 358 784
Årets sparande		2 328 435
Årets sparande per kvm total yta		200

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	48 024 616	12 218 473	741 255	-6 515 862	-1 120 925
Reservering till fond 2017			1 389 000	-1 389 000	
Reservering till fond 2016			1 363 000	-1 363 000	
Ianspråkstagande av fond 2017			-1 389 000	1 389 000	
Ianspråkstagande av fond 2016			-2 104 255	2 104 255	
Balanserad i ny räkning				-1 120 925	1 120 925
Upplåtelse lägenheter	513 308	1 486 692			
Årets resultat					-677 303
Belopp vid årets slut	48 537 924	13 705 165	0	-6 895 532	-677 303

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-6 895 532
Årets resultat	-677 303
Reservering till underhållsfond	-1 389 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	1 389 000
Summa till stämmans förfogande	-7 572 835

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-7 572 835
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar vad beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	11 489 989	11 351 876
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-9 655 309	-9 575 390
Övriga externa kostnader	Not 3	-439 169	-336 615
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-271 267	-291 205
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 358 784	-1 358 784
Summa rörelsekostnader		-11 724 530	-11 561 994
Rörelseresultat		-234 540	-210 118
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	41 353	36 352
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-484 116	-947 160
Summa finansiella poster		-442 763	-910 808
Årets resultat		-677 303	-1 120 925

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	<u>113 475 194</u>	<u>114 833 978</u>
		113 475 194	114 833 978
Summa anläggningstillgångar		<u>113 475 194</u>	<u>114 833 978</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		201 384	117 215
Övriga fordringar	Not 8	6 071 384	1 339 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>697 408</u>	<u>727 896</u>
		6 970 175	2 184 721
Kortfristiga placeringar	Not 10	4 300 000	7 800 000
Kassa och bank	Not 11	6 175	5 001
Summa omsättningstillgångar		<u>11 276 350</u>	<u>9 989 722</u>
Summa tillgångar		<u>124 751 544</u>	<u>124 823 700</u>

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 243 089	60 243 089
Yttre underhållsfond		0	741 255
		<u>62 243 089</u>	<u>60 984 344</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 895 532	-6 515 862
Årets resultat		-677 303	-1 120 925
		<u>-7 572 835</u>	<u>-7 636 787</u>
Summa eget kapital		<u>54 670 254</u>	<u>53 347 557</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>66 155 000</u>	<u>66 155 000</u>
		66 155 000	66 155 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 140 469	1 779 075
Leverantörsskulder		867 959	1 419 647
Skatteskulder		7 846	1 689
Övriga skulder	Not 15	291 405	324 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>1 618 611</u>	<u>1 796 661</u>
		3 926 290	5 321 143
Summa skulder		<u>70 081 290</u>	<u>71 476 143</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>124 751 544</u>	<u>124 823 700</u>

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-677 303	-1 120 925
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 358 784	1 358 784
Kassaflöde från löpande verksamhet	681 481	237 859
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 611	229 900
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 394 853	-2 667 199
Kassaflöde från löpande verksamhet	-765 983	-2 199 441
Finansieringsverksamhet		
Inbetalda insatser	2 000 000	2 712 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 000 000	2 712 500
Årets kassaflöde	1 234 017	513 059
Likvida medel vid årets början	9 143 541	8 630 482
Likvida medel vid årets slut	10 377 559	9 143 541

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB brf Varmfronten i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-20 år. Under året har komponenterna skrivits av med 5 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan exklusive investeringar. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 695 364 kr.

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 533 091	6 349 629
Hyror	3 653 027	3 889 329
Bredband	312 466	308 067
Övriga intäkter	1 132 557	1 052 344
Bruttoomsättning	11 631 141	11 599 369
Avgifts- och hyresbortfall	-141 151	-247 451
Hyresförluster	-1	-42
	11 489 989	11 351 876
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	930 642	805 977
Reparationer	1 463 011	1 045 284
El	832 180	850 230
Uppvärmning	1 926 873	1 964 573
Vatten	467 643	453 050
Sophämtning	221 454	213 372
Fastighetsförsäkring	199 744	167 097
Kabel-TV och bredband	387 918	401 184
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	290 205	284 048
Förvaltningsarvoden	586 781	489 758
Tomträttsavgäld	675 900	675 900
Övriga driftkostnader	26 004	32 973
Planerat underhåll	1 646 954	2 191 944
	9 655 309	9 575 390
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	139 785	126 284
Förbrukningsinventarier och varuinköp	22 207	32 733
Administrationskostnader	42 119	67 772
Extern revision	13 963	14 588
Konsultkostnader	200 995	78 238
Medlemsavgifter	20 100	17 000
	439 169	336 615
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	169 904	178 000
Revisionsarvode	3 000	3 000
Övriga arvoden	36 000	28 500
Sociala avgifter	59 129	60 303
Övriga personalkostnader	3 234	21 402
	271 267	291 205
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	575	764
Ränteintäkter HSB placeringskonto	520	305
Ränteintäkter skattekonto	5	175
Ränteintäkter HSB bunden placering	40 253	31 197
Övriga ränteintäkter	0	3 911
	41 353	36 352
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	411 983	480 669
Ränteswap kostnader	61 478	465 889
Övriga räntekostnader	10 655	602
	484 116	947 160

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

Noter		2017-12-31	2016-12-31			
Not 7	Byggnader					
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	124 952 086	124 952 086			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 952 086	124 952 086			
	Ingående avskrivningar	-10 118 108	-8 759 324			
	Årets avskrivningar	-1 358 784	-1 358 784			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 476 892	-10 118 108			
	Utgående redovisat värde	113 475 194	114 833 978			
	Taxeringsvärde					
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	90 000 000	90 000 000			
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 200 000	9 200 000			
	Taxeringsvärde mark - bostäder	46 000 000	46 000 000			
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 594 000	2 594 000			
	Summa taxeringsvärde	147 794 000	147 794 000			
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	0	1 070			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	5 566 539	1 034 217			
	Placeringskonto HSB Stockholm	504 844	304 324			
		6 071 384	1 339 610			
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	561 885	571 246			
	Upplupna intäkter	135 523	156 650			
		697 408	727 896			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	3 000 000			
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	3 800 000	4 800 000			
		4 300 000	7 800 000			
Not 11	Kassa och bank					
	Handkassa	1 959	5 000			
	Nordea	4 216	1			
		6 175	5 001			
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
	Belopp vid årets ingång	48 024 616	12 218 473	741 255	-6 515 862	-1 120 925
	Resultatdisposition			-741 255	-379 670	1 120 925
	Upplåtelse lägenheter	513 308	1 486 692	0	0	0
	Årets resultat					-677 303
	Belopp vid årets slut	48 537 924	13 705 165	0	-6 895 532	-677 303

**HSB brf Varmfronten i Stockholm**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
-------	------------	------------

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788734030	0,40%	2018-01-05	18 750 000	0
Nordea Hypotek	39788794572	0,37%	2018-01-06	10 000 000	0
Nordea Hypotek	39788794580	0,37%	2018-01-06	18 655 000	0
Nordea Hypotek	39788802060	0,70%	2019-11-13	18 750 000	0
				66 155 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 66 155 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 66 155 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut **93 109 000 93 109 000**

Utav föreningens skulder är 18,75 mkr knutna till ett swapavtal med nedanstående villkor:

Låneinstitut	Kontraktsnummer	Ränta	Förfallodag	Nominellt belopp	Marknads värde
Nordea	1048718/1326025	3,19%	2019-09-30	18 750 000	-1 140 469
				18 750 000	-1 140 469

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Marknadsvärde swapavtal	1 140 469	1 779 075
	<u>1 140 469</u>	<u>1 779 075</u>

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	289 087	322 121
Inre fond	0	0
Källskatt	2 318	1 950
	291 405	324 071

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	59 220	34 783
Förutbetalda hyror och avgifter	929 185	914 274
Övriga upplupna kostnader	630 206	847 604
	1 618 611	1 796 661

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



HSB brf Varmfronten i Stockholm

Noter

2017-12-31 2016-12-31

Stockholm, den 9 april 2018

Birgitta Berglund

Birgitta Berglund

David Hudert

David Hudert

Djamel Zeghachov

Djamel Zeghachov

Inge Hjalmarsson

Inge Hjalmarsson

Malvi Romedahl

Malvi Romedahl

Maria Gatemo

Maria Gatemo

Sebastian Kappelin

Sebastian Kappelin

Vibeke Herness

Vibeke Herness

Vår revisionsberättelse har 2018-04-23 lämnats beträffande denna årsredovisning

Joakim Mattsson

Joakim Mattsson

Joakim Mattsson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Varmfronten i Stockholm, org.nr. 769609-9139

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Varmfronten i Stockholm för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Varmfronten i Stockholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

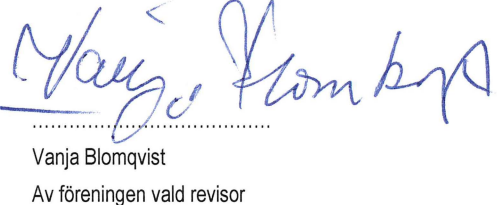
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 9 / 4 2018


Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd
revisor


Vanja Blomqvist
Av föreningen vald revisor

Arvoden &15 i dagordningen

Valberedningen föreslår att arvodet till styrelsen på tre och ett halvt inkomstbasbelopp (61 500 kr) kvarstår.
Totalt arvode: 215250 kronor.

Valberedningen föreslår att arvodet på 30000 till av styrelsen utsedda arbetsgrupper kvarstår.

Valberedningen föreslår att revisorns arvode om 3000 kronor kvarstår.

Valberedningen föreslår att valberedningens arvode på 9000 kronor kvarstår.

Reseersättning enligt HSB Stockholms regler.

Förlorad arbetsinkomst mx 350 kronor per timme.

Antal styrelseledamöter &16 i dagordningen

Valberedningen föreslår att styrelsen detta år ska bestå av sex ledamöter + en HSB-ledamot och inga suppleanter.

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMAN 2018

FÖRSLAG TILL STYRELSE

	Mandattid	
Ordförande		
Inge Hjalmarsson	2018-2019	Omval 1 år
Ledamöter		
Vibeke Herness	2017-2019	Pågående mandattid
Inge Hjalmarsson	2017-2019	Pågående mandattid
Peter Svensson	2018-2020	Nyval 2 år
Djamel Zeghachov	2018-2020	Omval 2 år
Anna Åberg	2018-2019	Nyval 1 år
Ida Överland	2018-2020	Nyval 2 år

FÖRSLAG TILL REVISOR SAMT ERSÄTTARE 1 år

Vanja Blomqvist, revisor

Vakant, ersättare revisor

VALBEREDNING

Bengt Käck, sammankallande

Grazyna Simeonidis

Gunnar Sandberg

ANSVARIG GÅRDSLOKALEN

Johanna Hävrén



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor